Cedolare secca sugli affitti, pronto il software SIRIA

È scaricabile dal sito dell'Agenzia e permette di compilare il modello semplificato di denuncia, per registrare il contratto ed esercitare l'opzione

/ Michela DAMASCO

Sul sito dell'Agenzia delle Entrate è disponibile il software "SIRIA", che consente la compilazione del **modello semplificato** di denuncia da utilizzare per la registrazione del contratto di locazione e per l'esercizio dell'opzione per la **cedolare secca sugli affitti**, ossia l'imposta che il locatore può scegliere di pagare, in sostituzione di IRPEF, relative addizionali, imposta di registro e di bollo, sui canoni di locazione di immobili abitativi a decorrere dal 2011. Tale disciplina è stata introdotta dall'art. 3 del DLgs. n. 23/2011, in materia di federalismo fiscale municipale.

Si ricorda, infatti, che, con il provvedimento n. 55394 del 7 aprile 2011, l'Agenzia delle Entrate ha indicato le **modalità di esercizio** dell'opzione per la cedolare secca e le **modalità di versamento** dell'imposta. Il provvedimento precisa che, per i nuovi contratti di locazione, l'opzione può essere effettuata in sede di registrazione del contratto di locazione, mediante:

- il "**Modello SIRIA**", un modello **semplificato** di denuncia, reperibile sul sito dell'Agenzia;
- il **nuovo modello 69**, approvato anch'esso dal provvedimento, che può essere utilizzato quando non sussistono le condizioni specifiche richieste per il precedente modello.

Infatti, il "Modello SIRIA" può essere utilizzato per la registrazione dei nuovi contratti stipulati dall'8 marzo 2011 (si veda "Cedolare secca: tempi supplementari per registrare" del 9 aprile 2011), **solo se** il contratto di locazione presenta le seguenti caratteristiche:

- è stipulato da un numero di **locatori non superiore a tre**, ciascuno dei quali esercita l'opzione per la cedolare secca in relazione alla propria quota di possesso;
- prevede un numero di **conduttori non superiore a tre**;
- ha come oggetto **una sola unità abitativa** e un numero di **pertinenze non superiore a tre**;
- riguarda immobili che sono tutti **censiti con attribuzione di rendita**;
- contiene esclusivamente la disciplina del rapporto di locazione e **non comprende ulteriori pattuizioni**.

Tale modello, il cui utilizzo non è comunque obbligatorio, anche in presenza delle condizioni appena citate, non può essere utilizzato in ipotesi di registrazione tardiva.

Inoltre, va presentato esclusivamente **in via telematica**, direttamente dal locatore (che deve quindi essere in possesso dei codici per l'accesso ai servizi telematici dell'Agenzia

delle Entrate) o tramite un intermediario abilitato, mediante il software scaricabile dal sito (www.agenziaentrate.gov.it), nell'apposita sezione dedicata alla cedolare secca.

Una volta scaricato il software, la procedura consta di cinque passi

Il software "SIRIA" utilizza una nuova tecnologia, mediante la quale l'utente può usufruire delle applicazioni direttamente dal web. Per eseguire il software è necessario utilizzare la *Java Virtual Machine* versione 1.6. Una volta scaricato il prodotto, la procedura consta di **cinque passi**:

- prima della compilazione del modello, è utile avere a disposizione i **dati anagrafici** e il **codice fiscale** di tutti i **proprietari** dell'immobile e quelli del **conduttore** (o dei diversi conduttori), i **dati identificativi dell'immobile** (dati catastali e informazioni relative all'ubicazione dell'immobile) e i **termini del contratto**, ossia data di inizio e fine locazione, importo del canone e tipo di pagamento prescelto (ad esempio, mensile o annuale);
- è necessario indicare il **codice fiscale del locatore** che sottoscrive il modello ed è inoltre consigliata una sintetica **descrizione del contratto** oggetto del modello (ad esempio, un elemento identificativo dell'immobile o i dati anagrafici del conduttore o di uno dei conduttori), per consentire di reperire agevolmente i dati relativi al modello compilato, considerando che il prodotto può essere utilizzato anche per compilare più modelli;
- **compilazione** del modello;
- **invio telematico** del modello: per gli utenti abilitati al servizio *Fisconline*, via internet, utilizzando le funzioni "prepara file" e "invio file" dell'applicazione file internet; per gli utenti abilitati al servizio *Entratel*, utilizzando la funzione "autentica" della relativa applicazione;
- **stampa della ricevuta** relativa alla trasmissione telematica del modello.

A seguito della presentazione, il servizio telematico rilascia all'utente una ricevuta contenente l'esito dell'elaborazione effettuata sui dati pervenuti che, in assenza di errori, conferma l'avvenuta presentazione del modello. Nella ricevuta, oltre alla **data di registrazione** del contratto, sono anche indicati il **numero di protocollo** telematico, gli **estremi dell'atto** e l'**identificativo telematico del contratto**.